

السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري

الوافي فيصل

محام لدى مجلس قضاء تبسة، ماجستير القانون العقاري

بصدور القانون رقم 75/74 المتضمن تأسيس السجل العقاري ومسح الأراضي اتبعت الجزائر نظام الشهر العيني وأنشأت سجلا عقاريا يحدد فيه الملكيات، حيث أنشأت بطاقة عقارية لكل عقار، لكن نظام الشهر العيني يقوم أساسا على تحديد الملكيات والعقارات تحديدا دقيقا، وذلك عن طريق عملية تقنية وقانونية تهدف إلى تعيين العقار بموقعه وحدوده ونوعه القانوني لإعداد عقود ملكية سليمة وصحيحة⁽¹⁾.

فبعد هذه العملية والتحقيق تسلم سندات ملكية للأشخاص اللذين تم مسح عقاراتهم.

وسيتم تناول هذه السندات التي تسلمها الإدارة إثر عملية التحقيق العقاري والمتمثلة في شهادة الترقيم المؤقت وشهادة الملكية والدفتر العقاري كما يلي :

* المطلب الأول: شهادة الترقيم المؤقت

* المطلب الثاني: بطاقة الملكية

* المطلب الثالث: دفتر العقاري

(1) - يسكرى أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية، فرع عقاري زراعي، البليدة، جامعة سعد دحلب، 2001، ص. 4.

المطلب الأول: شهادة الترقيم المؤقت

تسلم هذه الشهادة لكل العقارات التي لم ترقم ترقيميا نهائيا وعلى أساس تقديم طلب من أصحاب ذوى الحقوق أي أنها لا تسلم إلا إذا طلبت من أصحابها⁽²⁾.

ويتم تسليم شهادة الترقيم المؤقت باتباع الإجراءات التالية:

أولاً: تسجيل طلب صاحب الحق

لكل صاحب حق أن يتقدم إلى المحافظة العقارية الكائن بها العقار الذي لم يتم ترقيمه ترقيميا نهائيا بطلب على أساس أن يستلم شهادة الترقيم المؤقت ويتم فهرسة هذا الطلب بسجل البريد الوارد بالمحافظة العقارية.

ثانياً: التسجيل في طلب الإيداع

بما أن شهادة الترقيم المؤقتة هذه قد يترتب عليها آثار قانونية كالرهون مثلا فهي تعتبر إجراء وعليه يجب أن تسجل في سجل الإيداع، ويتم التسجيل وفقا لنفس الطريقة المتبعة أثناء الترقيمات النهائية ما عدا في العمودين الثالث والرابع تستبدل عبارة إجراء أول بعبارة شهادة ترقيم مؤقت وتخضع هذه العملية لرسم قدره 5000 دج⁽³⁾، ويسلم عليه وصل من دفتر الإيصالات.

ثالثاً: إعداد و تحرير الشهادة

وتتم بنقل المراجع المعنية على نموذج محرر خصيصا لهذا الغرض وتمضى وتختم من طرف المحافظ العقاري.

رابعاً: التأشير على البطاقة المعنية

ويتم بنفس الطريقة المنتهجة أثناء الترقيم النهائي ما عدا استبدال عبارة إجراء أول بعبارة شهادة ترقيم مؤقتة.

(2) - نوري رشيد، تأسيس السجل العقاري : سير عملية الترقيمات العقارية (دليل عملي)، تبسة المديرية الولائية للحفظ العقاري، ص 16.

(3) - المادة 39 من الأمر رقم 39/96 المؤرخ في 30 ديسمبر 1996، المتضمن قانون المالية لسنة 1997.

المطلب الثاني: شهادة الملكية

سيتم تناول شهادة الملكية من خلال البدء بتعريف شهادة الملكية ثم تبين شروطها وإجراءات منحها وكيفية تحريرها وذلك من خلال الفروع التالية:

* الفرع الأول: تعريفها

* الفرع الثاني: شروطها

* الفرع الثالث: إجراءات منحها

* الفرع الرابع: تحريرها

الفرع الأول: تعريف شهادة الملكية

تعرف شهادة الملكية على أنها سند رسمي يثبت حق الملكية الخاصة الزراعية في حالة عدم وجود وثيقة لدى الحائز تثبت هذه الملكية، رغم أنه صاحب الأرض بدون منازع، وتتوصل لجنة إحصاء أراضي البلدية أثناء التحقيقات التي تجريها إلى إثبات ملكية الحائز للأرض الزراعية وتسلم هذه الشهادة من مصلحة أملاك الدولة المختصة محليا بناء على قرار الوالي⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: شروطها

خلال الفترة الاستعمارية استعملت الملكية العقارية من طرف الإدارة الاستعمارية لفرنسة أراضي الأهالي، وهذا لأول مرة بموجب القانون المؤرخ في 1873/07/26 المعدل والمتمم بموجب القانون المؤرخ في 1897/02/16 الذي استحدث لجان تحقيق ميدانية من أجل التثبت من هوية الملاك و ذوي الحقوق العينية التبعية للذين تسلم لهم شهادات بذلك⁽⁵⁾.

وقد انتهج المشرع الجزائري نفس الإجراءات بمناسبة إثبات حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بالنسبة للملاك اللذين يفتقدون إلى سندات ملكية مكتوبة في إطار تطبيق قانون الثورة الزراعية طبقا للأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، وبموجب المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 يناير

(4) - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر: دار هومة، 2004، ص. 127.

(5) - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، الجزائر: دار هومة، 2004، ص. 50.

1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة⁽⁶⁾.

وطبقا لنص المادة 07 من المرسوم 32/73 التي تنص على أنه: ” يجب على الملاك الحائزين للسندات والعقود المبينة في المواد 03، 04، 05 المبينة أعلاه أن يقدموا حين القيام بعمليات إثبات حق الملكية على الأراضي الخاصة الزراعية أو المعدة للزراعة، الكائنة في تراب البلدية إلى المجلس الشعبي البلدي ما يلي:

- نسخة من الشهادات و العقود المشار عليها أعلاه.
- شهادة ميلادهم لم يمضي عليها أكثر من ستة أشهر.
- نسخة من تصاميم القطع الأرضية المبينة في السندات والتي تكون في حيازتهم.
- قائمة الإشهارات الخاصة بالرمز العقاري المشار في المادة 06.

وتطبيقا لنص المادة 12 وما يليها من المرسوم 32/73 المؤرخ 05 يناير 1973 فإنه يجب على كل مستغل لأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة، وغير مثبتة للملكية بالوثائق والعقود المبينة بالمواد 03-04-05 من هذا المرسوم وهي طبعا السندات الرسمية، أن يقدم خلال عمليات إحصاء الأراضي:

- تصريح إلى المجلس الشعبي البلدي يوضح فيه بأي صفة يقوم استغلال هذه الأراضي.

- أن يكون هذا التصريح مشتملا على جميع المعلومات المتعلقة بالموقع الحقيقي للأرض وما تشتمل عليه من منشآت وأبار وأغراس.

- أن يقدم لغرض إجراء التحقيقات الضرورية في تصريحات واضع اليد الأوراق المثبتة للحالة المدنية للمصرح، بطاقة التعريف، شهادة الميلاد.

- أن يقدم الشهادات المكتوبة والشهادات الجبائية وجميع المستندات التي ينوي المصرح الاحتجاج بها لإثبات حقه في الأرض التي يستغلها.

الفرع الثالث: الإجراءات

بعد تكوين الملف الذي يحتوي على الأوراق والتصريح المشار إليهم أعلاه يكلف المجلس الشعبي البلدي اللجنة التقنية البلدية بإجراء التحقيق المنصوص عليه في

(6) - المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

المادة 77 من الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية ويهدف هذا التحقيق إلى جمع كل المعلومات من الملاك المجاورين للأرض محل التصريح والتحقيق من كل شخص يمكن أن يكون عنده معلومات ترمي إلى تحديد صاحب الأرض الحقيقي، إذا نتج من التحقيق أن الأرض المصرح بها هي أرض ملك فيعترف بهذا الحق للشخص الذي حاز ملكيتها و انتفع بها طيلة 17 سنة على الأقل إلى غاية أول نوفمبر 1971 وهو تاريخ دخول الأمر 73/71 حيز التنفيذ، وبعد انتهاء اللجنة من التحقيق تحرر محضرا مؤقتا يتضمن ما قامت به وما توصلت إليه، ويظل هذا المحضر مودعا ومعلقا بالمجلس الشعبي البلدي يجوز خلالها لكل شخص أن يطلع على المحضر المؤقت وأن يسجل أو يكلف من يسجل في ذيل المحضر جميع الأقوال والمطالب المتعلقة بالحقوق العينية العقارية التي يمكن له أن يمارسها على الأرض المعنية بالتحقيق وتصريح الحائز⁽⁷⁾.

بعد انقضاء مدة 15 يوم تعلق المحضر المؤقت وفي مهلة 08 أيام الموالية تفتح اللجنة التقنية البلدية التي حررت المحضر المؤقت تحقيقا جديدا و تحرر محضرا نهائيا تسجل فيه الطلبات التي قدمت في الوقت المناسب وتبدي رأيها المعلل بشأن إدعاءات المصرح وطلبات الغير واحتجاجاتهم إن وجدت كما تشير من تلقاء نفسها في المحضر إلى الحقوق التي يمكن أن تكون لجماعات عمومية على الأرض محل التحقيق والتي يكون قد كشفها التحقيق.

يودع المحضر لدى المجلس الشعبي البلدي وهذا يوجه هذا المحضر والمستندات المؤيدة له إلى الوالي للتصديق عليها بواسطة قرار⁽⁸⁾.

الفرع الرابع: تحرير شهادة الملكية

إن قرارات الوالي التي لم تكن محل طعن أمام اللجنة الولاية للطعن وكذلك المحاضر المؤقتة و النهائية وأوراق الملف تسلم إلى مصالح إدارة ومسح الأراضي من أجل تحرير شهادة الملكية وتسليمها للشخص أو الأشخاص المعترف بأنهم أصحاب أراضي خاصة زراعية أو معدة للزراعة، وذلك عند انقضاء أجل 30 يوما الخاص بالطعن ولم يسجل أي طعن في القرار أما إذا رفع في القرار طعن فلا تحرر

(7) - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، مرجع سابق، ص. 128.

(8) - قرار التصديق الذي يصدره الوالي يمكن لكل شخص له مصلحة مشروعة أن يعترض عليه في أجل 30 يوما من تاريخ نشر القرار وذلك بممارسة حق الطعن أمام اللجنة الولاية للطعن وفقا للمادة 68 من الأمر 73/71 المؤرخ في 1973/11/08.

شهادة الملكية إلا بعد أن تفصل لجنة الطعن في النزاع المعروض عليها بموجب قرار قابل هو الأخر للطعن أمام اللجنة الوطنية في أجل 30 يوما.

عندما يصبح نهائيا تحرر مصلحة أملاك الدولة شهادة الملكية طبقا لقرار لجنة الطعن ويشار في هذه الشهادة المحررة طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم 32/73 إلى نوع وموقع ومساحة وحدود الأرض أو القطع الأرضية بصفة دقيقة و في حالة الشيوخ تذكر في شهادة الملكية أسماء الورثة أو الشركاء في العقار، أو النصيب الذي يؤول لكل منه كما تذكر في شهادة الملكية الأعباء والإرتفاقات المثقل بها العقار والتي تكون قد ظهرت أثناء عمليات التحقيق وإثبات الملكية.

وشهادة الملكية تسجل مجانا وتستعمل بعد إتمام إجراءات التسجيل لتكوين مجموعات البطاقات العقارية البلدية، وإن شهادة الملكية بعد تحريرها وتسجيلها في مصلحة التسجيل وفي مجموعة البطاقات العقارية البلدية، وتسليمها للحائز تصبح سند إثبات رسمي إلى غاية إتمام إجراءات مسح الأراضي العام، فتستبدل هذه الشهادة بالدفتر العقاري⁽⁹⁾ الذي يصبح السند الرسمي الوحيد لإثبات الملكية العقارية، وما دام المسح العقاري العام لم يكتمل ويتطلب وقتا طويلا لإنجازه، فإن شهادة الملكية أو سندات الإثبات الأخرى تبقى سارية المفعول إلى حين تسليم الدفتر العقاري⁽¹⁰⁾.

كما استعمل المشرع الجزائري تقنية شهادة الملكية العقارية أيضا بمقتضى القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983⁽¹¹⁾ المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية والمرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983⁽¹²⁾، إذ حددت المواد من 08 إلى 17 من المرسوم 724/83 لسنة 1983 الإجراءات الواجب إتباعها من طرف المترشح للقيام بعملية الاستصلاح.

(9) - أنظر للدفتر العقاري المسلم من طرف المحافظة العقارية بإعتباره السند الوحيد المثبت للملكية العقارية بعد إنتهاء عملية المسح العقاري.

(10) - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، مرجع سابق، ص.130.

(11) - القانون رقم 18/83 المؤرخ في 04 ذي القعدة عام 1403 الموافق لـ 03 غشت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 34، لسنة 1983.

(12) - المرسوم رقم 742/83 المؤرخ في 05 ربيع الأول عام 1404 الموافق لـ 10/12/1983 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 03 غشت سنة 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 51، لسنة 1983.

وفرضت المادة 16 منه على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ قرار الوالي إلى المعنيين به واعتبر عدم صدور قرار بعد مضي 03 أشهر من إيداع المترشح ملفه بأنه قبول ضمني على مشروع الاستصلاح وألزمت رئيس البلدية بأن يسلم للمعني شهادة ملكية.

المطلب الثالث: الدفتر العقاري

سيتم تناول الدفتر العقاري من خلال تعريفه ومبادئ استعماله وكيفية إعداده وتسليمه والجهة المختصة في دعاوى إلغائه من خلال الفروع التالية:

* الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

* الفرع الثاني: مبادئ استعمال الدفتر العقاري

* الفرع الثالث: إعداد وتسليم الدفتر العقاري

* الفرع الرابع: الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعاوى إلغاء

الدفتر العقاري

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

هو بمثابة دفتر الحالة العقارية، فتسجل فيه جميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية لدى مصلحة السجل العقاري لا سيما وصف العقار الأعباء المثقل بها هوية وأصحاب الحقوق العينية، تسجل فيه جميع العقود الموجودة على العقار وقت الإشهار في السجل العقاري⁽¹³⁾.

ويحتوي الدفتر العقاري على المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية فهو موجه لتجسيد الحقوق العينية المسجلة على العقار المحدد وهو يمثل الوضعية القانونية للملكية العقارية، ويسلم هذا الدفتر للمالك، فهو يعتبر سند ملكية⁽¹⁴⁾.

وقد استعمل المشرع الجزائري لأول مرة مصطلح الدفتر العقاري⁽¹⁵⁾ بمقتضى المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية

(13)- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، مرجع سابق، ص. 130.

(14)- بسكري أنيسة، مرجع سابق، ص 63.

(15)- عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومة، 2004، ص. 100.

الخاصة⁽¹⁶⁾.

حيث وأنه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 73/71 يسلم للمالكين دفتر عقاري بدلا من شهادات الملكية و يشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية.

يتضح مما سبق أن الدفتر العقاري مرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح العام للإقليم وتأسيس السجل العقاري لأنه موضوع على أساس البطاقات العقارية المنشأة بمجرد إحداث المسح⁽¹⁷⁾.

كما أنه من الثابت قانونا أن الدفتر العقاري سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بالمادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁸⁾.

وطبقا لنظام الشهر العيني يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، ولا يسلم الدفتر العقاري إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 28/06/2000 ملف رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية الذي جاء فيه أن: " ملكية دفتر عقاري سند لإثباتها "نعم" القضاء بخلاف ذلك "لا" " (19).

ويبين الدفتر العقاري تأشيرات البطاقة العينية ويقوم بإظهار الحقوق العينية الموجودة على عقار معين ويبرز الأعباء التي يحملها العقار المعني بالأمر⁽²⁰⁾.

(16)- نص المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 / 01 / 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي أصدر تنفيذ أحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، عدد 97، لسنة 1971.

(17)- مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، العدد 08، 2002، ص 15.

- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الجزائر، الجزائر : الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003، ص. 116-115

(18) - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الجزائر، دار هومة، 2002، ص. 34.

(19) - المجلة القضائية، تصدر عن المحكمة العليا، قسم الوثائق، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول سنة 2004، ص. 175-171.

(20) - الندوة الوطنية للقضاء العقاري : الإشكالات القانونية للمعاملات العقارية، زرادة، يومي 15- 16 ديسمبر 1993، الجزائر : الديوان الوطني للأشغال التربوية، 1995، ص. 59.

كما يسمح الدفتر العقاري بالحصول على وسيلة للاقتراض ليمثل بذلك ضمان بالنسبة للمؤسسات المقرضة⁽²¹⁾ وهكذا فإنه يشكل حالة مدنية فعلية للملكية العقارية إذ أنه يرسم حياته العقارية.

الفرع الثاني: مبادئ استعمال الدفتر العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 15/01 من المرسوم 76/63 المعدل والمتمم، نجد أن المشرع الجزائري قد ترك للوزير المكلف بالمالية مبادرة تحديد نموذج الدفتر العقاري كما ترك للإدارة المكلفة بمسك الدفتر العقاري إمكانية إعداد الدفتر العقاري بواسطة الاستنساخ أو بواسطة التصوير.

وبالفعل فقد صدر عن الوزير المكلف بالمالية قرار مؤرخ في 27 ماي 1976 يحدد بدقة شكل الدفتر العقاري الذي يشتمل على إطار علوي وستة جداول.

أولاً: الإطار العلوي

مهياً بطريقة مبسطة لجميع العناصر التي تفيد تعيين العقار وعلى الخصوص: بلدية موقع العقار، المكان المعلوم أو الشارع ورقمه، الرقم المساحي، رقم مجموعة الملكية والسعة المساحية، ورغم القطعة عند الانقضاء.

ثانياً: الجدول الأول

إذا كانت البيانات التي يتضمنها الإطار العلوي كافية لتمييز عقار على آخر فإن الجدول الأول يعتبر مكملًا له، بحيث يستقبل طبيعة العقار ومستلزماته (أرض فلاحية أرض رعوية، بناية للاستعمال السكني أو التجاري ...) المودعة بمناسبة إحداث بطاقة العقار المطابقة.

ثالثاً: الجدول الثاني

يحمل هذا الجدول عنوان ملكية وهو مهياً لأجل استقبال نفس الإجراءات المتعلقة بالملكية العقارية التي يستقبلها الجدول الثاني من بطاقة قطع الأراضي.

(21) Mohamed Tahar Alloum, le régime foncier en Algérie : impression moderne, decembre, 2005, p. 4.

رابعاً: الجدول الثالث

هذا الجدول بعنوان ” اشتراك بالفاصل“

- ارتفاعات إيجابية وسلبية وهو مهياً ليستقبل نفس الإجراءات المتعلقة بحقوق الاشتراك بالفاصل وممارسة الارتفاعات الإيجابية والسلبية المنقولة في الجدول الثالث من بطاقة قطع الأراضي، بمناسبة إحداث هذه الأخيرة أو التأشير عليها.

خامساً: الجدول الرابع

ويحمل عنوان ” تجزيئات وأعباء ” وهو مهياً ليستقبل نفس الإجراءات التي تنتقل في الجدول الرابع في بطاقة قطع الأراضي(22).

سادساً: الجدول الخامس

هذا الجدول معنون بـ ” امتياز ورهون ” وهو مخصص لاستقبال نفس التأشيرات التي تنتقل في الجدول الخامس في بطاقة قطع الأراضي بمناسبة التأشير عليها.

سابعاً: الجدول السادس

ويحمل عنوان ” تأشير التصديق ” وهو مهياً خصيصاً لاستقبال البيانات المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري، ويضبطه مع وجوب ذكر تاريخ الإجراء والنص القانوني المناسب(23).

الفرع الثالث: إعداد وتسليم الدفتر العقاري

أولاً: إعداد الدفتر العقاري

كما سبق الإشارة إليه فالدفتر العقاري يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار محدد من وزير المالية وهو معد ومؤشر عليه بكيفية واضحة ومقرونة بالحبر الأسود الذي لا يمحو ويمنع التحشير والكشط ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء،

(22)- بوسماح محمد، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية

الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005، ص. 31.

(23)- بوسماح محمد، مرجع سابق، ص. 32.

- بسكري أنيسة، مرجع سابق، ص. 65.

ويشهد بصحة كل تأشيرة عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة.

وكل تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب أن يمس الدفتر العقاري، ويمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيرات الواردة في البطاقات العقارية وله أن يندر حامل الدفتر العقاري بتقديمه قصد ضبط وتصحيح هذا الأخير، وفي حالة ما إذا طلب المالك تصحيح الخطأ فعلى المحافظ العقاري أن يطلب إيداع الدفتر العقاري للتأكد من وجود الخطأ وفي حالة انعدامه فعليه أن يبلغ المحافظ العقاري رفضه بموجب رسالة موصى عليها في مدة أقصاها 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب⁽²⁴⁾.

ثانياً: تسليم الدفتر العقاري

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي يثبت حقه على عقار، بمناسبة إنشاء بطاقة مجموعة الملكية وينسخ في الدفتر تدوين تأشيرات البطاقة الحقيقية، وهو مهياً لتجسيد الحقوق العينية المتضمنة عقارا معيناً ويظهر الأعباء التي تثقل العقار⁽²⁵⁾.

وهكذا فإنه يشكل حالة مدنية فعلية للملكية العقارية إذ أنه يرسم حياته القانونية⁽²⁶⁾، و كل نقل لحق ملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة بل يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد، ففي حالة البيع فالدفتر العقاري الذي كان بحوزة البائع يودع مع عقد البيع المحرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية فتقوم بإشهار هذا العقد ويؤشر على الدفتر العقاري بانتقال الملكية، ويسلم نفس الدفتر العقاري للمالك⁽²⁷⁾.

لكن في حالة قسمة مجموعة ملكية إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة أيضاً وعليه أن يتلف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإلتلاف على البطاقة المطابقة، لكن من الناحية العملية لا يتلف هذا الدفتر ولكن يحفظ جانبا في الأرشيف ويؤشر على صفحاته أنه ألغي ويتم تسليم الدفتر الجديد للمالك، وعندما تكون الملكية في حالة شيوع يتم إعداد دفتر عقاري واحد يتم إيداعه لدى المحافظة العقارية، ويشار على البطاقة المتعلقة بالعقار الجهة التي آلى إليها الدفتر العقاري.

(24)- بسكري أنيسة، مرجع سابق، ص. 66.

(25)- عمار علوي، مرجع سابق، ص. 100.

(26)- الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مرجع سابق، ص. 59.

(27)- نص المادة 46 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وعندما يتم تسليم الدفتر العقاري للمالك فإنه ملزم إذا أراد القيام بأي إجراء أن تكون الوثائق المودعة مصحوبة بالدفتر العقاري، وإلا رفض الدفتر إلا إذا تعلق الأمر بما يلي:

- القيام بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري وهي المرحلة الأولى لتسليم الدفتر العقاري.

- عقد محرر أو قرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو غيره.

- بتسجيل امتياز أو رهن.

وفي هذه الحالات المحافظ العقاري يبلغ الإشهار إلى حائز الدفتر بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يتضمن إنذار بأن يودع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوم أما إذا بقي الإنذار دون نتيجة وكان هناك نقل للملكية فإن المالك الجديد يمكنه الحصول على دفتر آخر و يشار في البطاقة المعنية على الدفتر المحصل عليه، أما في حالة ضياع أو تلف الدفتر العقاري يستطيع الملك بموجب طلب مكتوب ومسبب، وإثبات هويته، أن يحصل على دفتر آخر ويؤشر في البطاقة للحصول على هذا الدفتر⁽²⁸⁾.

الفرع الرابع:الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعاوى إلغاء الدفاتر العقارية

تختلف الجهة القضائية المختصة بنظر النزاعات المتعلقة بالدفاتر العقارية فقد تكون جهات القضاء العادي إذ يتعلق الأمر بما ينتج عن الدفتر العقاري من آثار بأن يكون النزاع متعلق بالملكية فتكون إدارية إذا تعلق الأمر بالدفتر العقاري في حد ذاته أو بأي بياناته باعتباره قرار إداريا⁽²⁹⁾.

وبما أن الدفتر العقاري سند إداري كما سبق الإشارة إليه والهيئة المنوطة بتسليمه هي بطبيعتها إدارية أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 وأطلق عليها المشرع الجزائري تسمية المحافظة العقارية يسيرها محافظ عقاري وهو موظف

(28) - بسكري أنيسة، مرجع سابق، ص. 67-68.

- بوسماح محمد، مرجع سابق، ص. 32-33.

- المواد 50-52 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

(29) - مانع جمال عبد الناصر، إلغاء الدفتر العقاري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، العدد التجريبي أبريل 2006، ص. 26.

خاضع لقانون الوظيف العمومي تربطه بالإدارة المركزية علاقة لائحية تنظيمية يكون طرفا في الخصومة في كل النزاعات المرتبطة بالدفتر العقاري، سواء كطرف أصلي أو طرف منظم أو مدخل في الخصام استنادا إلى المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية فإن مسألة الاختصاص القضائي تؤول إلى الغرفة الإدارية في كل القضايا التي تكون الدولة أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها، وتختلف الجهة القضائية المختصة باختلاف طبيعة الدعوى المرفوعة.

إذا كان الأمر يتعلق ببطلان إحدى البيانات الواردة بالدفتر العقاري، فإن الاختصاص القضائي ينعقد إلى الغرفة الإدارية المحلية التي يوجد بدائرتها العقار، أما إذا كان الأمر يتعلق بإلغاء قرار المحافظ العقاري الرامي إلى إشهار سند ما أو تسليم الدفتر العقاري فإن مثل هذا التصرف يشكل قرارا إداريا صادر عن الولايات أو عن المديرية الولائية، يؤول الاختصاص القضائي فيها إلى إحدى الغرف الإدارية الجهوية التابعة للمجالس الخمسة الواردة على سبيل الحصر في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية وهي: الجزائر، وهران، قسنطينة، ورقلة و بشار⁽³⁰⁾.

(30) - مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، العدد 08 لسنة 2002، مرجع سابق، ص. 16.